



TRIBUNALE DI ENNA



RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 41/22 R.G.Es.



Promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**



Contro Debitore Esecutato



Enna, li 08/01/2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vitale Salvatore








TRIBUNALE DI ENNA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Palazzo

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n.41/22 R.G.Es.

Promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro Debitore Esecutato

PREMESSA

Con decreto del 14 ottobre 2022 dell'Ufficio Unico del Tribunale di Enna il G.E. Dott.ssa Sara Antonelli ha nominato esperto per la stima di beni pignorati il sottoscritto ing. Salvatore Vitale, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 583, sez. A, settori a-b-c, ed ha convocato l'esperto, per il conferimento dell'incarico di stima, il quale ha accettato giurato il giorno 20 ottobre 2022. In data 30.11.2022 i procedimenti esecutivi provenienti dal ruolo della Dott.ssa Sara Antonelli sono stati assegnati al Dott. Davide Palazzo.

Il G.E. sottopone allo scrivente i quesiti di rito che di seguito vengono elencati:

- a) *Identificazione dei beni immobili.*
- b) *Descrizione dei beni immobiliari.*
- c) *Stato occupativo dei beni immobiliari.*
- d) *Provenienza dei beni immobiliari.*
- e) *Vincoli ed oneri giuridici dei beni immobiliari.*
- f) *Condominio ed altre informazioni per l'acquirente.*
- g) *Verifica edilizia, urbanistica, catastale e consistenza.*
- h) *Stima dei beni immobiliari.*
- i) *Congruità e canone di locazione.*
- j) *Giudizio di divisibilità.*



Accettato l'incarico, il sottoscritto prende visione del fascicolo di parte procedendo alla riproduzione fotostatica degli atti utili all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Dopo aver effettuato un'attenta disamina degli atti processuali ed essersi provvisto delle mappe catastali dei terreni e non trovando agli atti quella del fabbricato oggetto di stima, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, il sottoscritto ha effettuato relativo sopralluogo, avvertendo le parti nei modi e nelle forme di legge, per rilevare tutti gli elementi tecnico – economici necessari all'espletamento dell'incarico e redigendo apposito verbale, allegato alla presente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di rito sono regolarmente iniziate con l'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo. Successivamente si è provveduto a ritirare, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, in formato digitale, il foglio 81 e il foglio 85 del comune di Centuripe, le visure catastali degli immobili oggetto di stima e le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Dopo aver esaminato in dettaglio i vari documenti, il sottoscritto in data 5 dicembre 2022 si è recato presso la proprietà del debitore esecutato (c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, del comune di Centuripe) dove è stato fissato l'appuntamento con le parti, nei modi e nelle forme di legge, per le ore 10:00 per iniziare le operazioni peritali, insieme al custode giudiziario, avv. Giuseppe Di Dio.

Il sottoscritto ha proceduto ad una attenta ricognizione dello stato dei luoghi (terreni e fabbricato) rilevandone elementi utili all'espletamento dell'incarico. Inoltre, è stata effettuata un'ampia rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico di stima.

Le operazioni di sopralluogo sono state ultimate alle ore 11:30 dello stesso giorno 5 dicembre 2022.

Dopo una prima elaborazione dei dati rilevati, lo scrivente ha ritenuto opportuno fissare un incontro con i tecnici del comune di Centuripe al fine di accertare lo stato urbanistico degli immobili.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito a)**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni pignorati sono costituiti da nove particelle di terreni agricoli ricadenti nel territorio del comune di Centuripe in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, e da due fabbricati ubicati nel territorio del comune di Centuripe e ricadenti nella stessa proprietà. A seguito dei vari passaggi di proprietà nel tempo, il tutto è stato diviso in due gruppi di particelle, come si può anche evincere dalla certificazione notarile emessa ai sensi della legge 302/98 dal dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 01/07/2022 e dalle note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Enna relativamente agli immobili pignorati.

GRUPPO 1: Comune di Centuripe – c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia**1) FABBRICATI**

I fabbricati sono ubicati in via c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, nel territorio del comune di Centuripe, censiti al N.C.E.U. come di seguito tabellato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
81	565	-	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 15,49
81	564	-	C/2	1	32 mq	41 mq	€ 54,54

2) TERRENI AGRICOLI

Cinque particelle di terreni agricoli sono ubicati tutti in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, nel territorio del comune di Centuripe, censiti al N.C.T. come di seguito tabellati:

Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	603	AA	ULIVETO	U	50	95		€ 39,47	€ 18,42
		AB	SEMINATIVO	01		05	40	€ 3,07	€ 0,70
Superficie totale: 5.635 mq									



Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	133	AA	ULIVETO	U		13	40	€ 10,38	€ 4,84
		AB	SEMINATIVO	02		12	10	€ 5,62	€ 1,25
Superficie totale: 2.550 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	203	-	SEMIN IRRIG	01		91	50	€ 99,24	€ 70,88
Superficie totale: 9.150 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	207	AA	ULIVETO	U	1	05	58	€ 81,79	€ 38,17
		AB	SEMINATIVO	01		20	72	€ 11,77	€ 2,68
Superficie totale: 12.630 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
85	155	AA	ULIVETO	U		30	05	€ 23,28	€ 10,86
		AB	SEMINATIVO	02		08	51	€ 3,96	€ 0,88
Superficie totale: 3.856 mq									

GRUPPO 2: Comune di Centuripe – c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia**3) TERRENI AGRICOLI**

Quattro particelle di terreni agricoli sono ubicati tutti in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, nel territorio del comune di Centuripe, censiti al N.C.T. come di seguito tabellati:

Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	601	-	ULIVETO	U		39	68	€ 30,74	€ 14,35
Superficie totale: 3.968 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	507	AA	ULIVETO	U		29	70	€ 23,01	€ 10,74
		AB	SEMINATIVO	02		15	90	€ 7,39	€ 1,64
Superficie totale: 4.560 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	509	AA	ULIVETO	U		48	54	€ 23,01	€ 10,74
		AB	SEMINATIVO	01		09	66	€ 7,39	€ 1,64
Superficie totale: 5.828 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
85	216	AA	SEMIN IRRIG	02		04	08	€ 5,27	€ 2,11
		AB	ULIVETO	U		12	76	€ 9,88	€ 4,61
Superficie totale: 1.684 mq									

Totale superficie terreni (Gruppo 1 + Gruppo 2): 49.861 mq

Contrada Masseria Grande – Centuripe – P.R.G.: ZONA “E” – VERDE AGRICOLO

GRUPPO 1: N.C.E.U.: Fg. 81 – P.lle 565, 565

N.C.T. Fg. 81 – P.lle 603, 133, 203, 207 e N.C.T. Fg. 85 – P.lle 155

GRUPPO 2: N.C.T: Fg. 81 – P.lle 507, 509, 601 e Fg. 85 – P.lle 216

L'attuale e unico esclusivo proprietario di tutti gli immobili appartenenti ai due gruppi é il debitore esecutato.

Quesito b)

DESCRIZIONE DEI BENI

TERRENI AGRICOLI

- Le nove particelle di terreno sono ubicate nel territorio del comune di Centuripe in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, in una zona di non facile raggiungimento con un mezzo; per potervi accedere bisogna percorrere delle strade sterrate e poi una stradella privata; presentano diversi alberi di ulivo in buono stato di conservazione che allo stato attuale risultano curati e potati ed il terreno risulta arato. Annualmente si stima che producono diversi quintali di olive. I terreni sono ubicati a qualche chilometro dal comune di Centuripe.

FABBRICATO

I fabbricati sono ubicati all'interno della proprietà terriera in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, nel comune di Centuripe. Hanno una struttura portante in muratura e sono a unico piano. Il primo fabbricato ha destinazione d'uso abitativa ed ha una superficie di circa 80 mq, mentre il secondo fabbricato è adibito a magazzino ed ha una superficie di circa 41 mq. Gli infissi esterni sono alcuni in legno ed alcuni in ferro.

Il piano terra adibito ad abitazione è composto da una sala-cucina a primo ingresso, un bagno, un locale di sgombero e una camera da letto. Sia la sala-cucina che il bagno presentano delle aperture a finestre con infissi in legno e contro-infisso in ferro. Il bagno presenta della maiolica a muro. Gli infissi interni sono anche legno tamburato. Tra lo stato catastale e lo stato reale ci sono delle difformità nelle aperture esterne e nella distribuzione degli spazi interni; diverse pareti interne sono state demolite abusivamente creando un unico ambiente; altresì, un'altra apertura esterna a porta è stata costruita ex novo abusivamente.

Il piano terra adibito a magazzino presenta due ambienti separati da una parete e non comunicanti fra loro e ai quali si accede da due porte esterne diverse. Gli infissi esterni sono in ferro ed il soffitto è in legno. Nella planimetria catastale é presente una porta interna di collegamento tra i due ambienti, ma allo stato reale non esiste, in quanto non c'è alcun collegamento fra i due ambienti.

In tutti e due le unità immobiliare è stato realizzato l'impianto elettrico ed idrico sotto traccia, ma non sono stati rilasciati dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08.

L'intera superficie risulta pavimentata con piastrelle di ceramica.

L'attestazione di prestazione energetica (APE) non essendo presente é stata redatta dallo scrivente a seguito del rilievo in loco, del calcolo termico relativi a tutti gli ambienti adibiti ad uso abitativo effettuati seguendo le linee guida del decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'unità immobiliare risulta essere pari a **591,65 kWh/m2 anno**, con una corrispondente classe energetica **G**. L'immobile non presenta certificato di idoneità statica.

Quesito c)

STATO OCCUPATIVO

I fabbricati e i terreni ubicati nel territorio del comune di Centuripe in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, allo stato attuale, sono occupati dal debitore esecutato e quindi non occupato da terzi.

Quesito d)

PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- a) Piena proprietà di unità immobiliare urbana posta al piano terra ubicata nel territorio del comune di Comune di Centuripe, Contrada Masseria Grande snc, composta da quattro vani catastali. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Centuripe, esattamente in ditta, foglio 81, p.lla 565, Contrada Masseria Grande snc, piano T, cat. A/3, classe 2, vani 4, RC Euro 169,40.
- b) Piena proprietà di unità immobiliare urbana posta al piano terra ubicata nel territorio del comune di Comune di Centuripe, Contrada Masseria Grande snc. Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Centuripe, esattamente in ditta, foglio 81, p.lla 564,

Contrada Masseria Grande snc, piano T, cat. C/2, classe 1, superficie catastale 41 mq,
RC Euro 54,54.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
81	565	-	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 15,49
81	564	-	C/2	1	32 mq	41 mq	€ 54,54

ATTUALE INTESTATARIO CATASTALE

L'attuale intestatario catastale è il debitore esecutato in piena proprietà.

- c) Piena proprietà degli appezzamenti di terreno sito in territorio del Comune di Centuripe, c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, esteso nell'intero, per una superficie totale di 49.861 mq. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe, esattamente in ditta:

GRUPPO 1

Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	603	AA	ULIVETO	U		50	95	€ 39,47	€ 18,42
		AB	SEMINATIVO	01		05	40	€ 3,07	€ 0,70
Superficie totale: 5.635 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	133	AA	ULIVETO	U		13	40	€ 10,38	€ 4,84
		AB	SEMINATIVO	02		12	10	€ 5,62	€ 1,25
Superficie totale: 2.550 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	203	-	SEMIN IRRIG	01		91	50	€ 99,24	€ 70,88

Superficie totale: 9.150 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	207	AA	ULIVETO	U	1	05	58	€ 81,79	€ 38,17
		AB	SEMINATIVO	01		20	72	€ 11,77	€ 2,68
Superficie totale: 12.630 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
85	155	AA	ULIVETO	U		30	05	€ 23,28	€ 10,86
		AB	SEMINATIVO	02		08	51	€ 3,96	€ 0,88
Superficie totale: 3.856 mq									

STORIA IMMOBILIARE

Tali immobili sono pervenuti al debitore esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Reina Giuseppe del 9 giugno 2011 repertorio n. 43040/24187 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 17 giugno 2011 al numero di registro generale 5229 e numero di registro particolare 4117 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Centuripe di cui alla procedura.

A [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al foglio 81 particella 133 di cui alla procedura, riportato al foglio 81 particella 144, soppresso che genera gli immobili riportati al NCEU al foglio 81 particella 565 e particella 564 di cui alla procedura ed in NCT al foglio 81 particella 603 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 2023 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 207 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 85

particella 155 di cui alla procedura sono pervenuti per certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Catania del 9 maggio 2011 den. N. 1943 vol. 9990 non rileva trascritta da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 aprile 2011 degli immobili siti nel comune di Centuripe (EN) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati al NCT al foglio 81 particella 133 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 144, soppresso che genera gli immobili riportati al NCEU al foglio 81 particella 565 e particella 564 di cui alla procedura ed in NCT al foglio 81 particella 603 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 2023 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 207 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 85 particella 155 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Azzia Filippo del 16 marzo 2004 repertorio n. 9640 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Enna in data 14 aprile 2004 al numero di registro generale 4120 e numero di registro particolare 3101 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti 1/3 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti 1/3 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Centuripe (EN) di cui alla procedura.

A [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti 1/9 di piena proprietà bene personale [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti 1/9 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti 1/9 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati al NCT al foglio 81 particella 133 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 144, soppresso che genera gli immobili riportati al NCEU al foglio 81 particella 565 e particella 564 di cui alla procedura ed in NCT al foglio 81 particella 603 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 2023 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 207 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 85 particella 155 di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denuncia di successione non rileva trascritta da [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Centuripe di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti 2/9 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti 2/9 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti 2/9 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà gli immobili riportati al NCT al foglio 81 particella 133 di cui alla procedura, riportato al NCT al foglio 81 particella 144, riportato al NCT al foglio 81 particella 203, riportato al NCT al foglio 81 particella 207, riportato al NCT al foglio 82 particella 27, riportato al NCT al foglio 82 particella 32, riportato al NCT al foglio 82 particella 195, riportato al NCT al foglio 85 particella 155, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Catania del 16 febbraio 1996 repertorio 36/3167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Enna in data 25 agosto 2008 al numero di registro generale 8672 e numero di registro particolare 6924 da [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 12 settembre 1995 degli immobili siti nel comune di Centuripe di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

GRUPPO 2

Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	601	-	ULIVETO	U		39	68	€ 30,74	€ 14,35
Superficie totale: 3.968 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	507	AA	ULIVETO	U		29	70	€ 23,01	€ 10,74
		AB	SEMINATIVO	02		15	90	€ 7,39	€ 1,64

Superficie totale: 4.560 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	509	AA	ULIVETO	U		48	54	€ 23,01	€ 10,74
		AB	SEMINATIVO	01		09	66	€ 7,39	€ 1,64
Superficie totale: 5.828 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
85	216	AA	SEMIN IRRIG	02		04	08	€ 5,27	€ 2,11
		AB	ULIVETO	U		12	76	€ 9,88	€ 4,61
Superficie totale: 1.684 mq									

ATTUALE INTESTATARIO CATASTALE

L'attuale intestatario catastale è il debitore esecutato in piena proprietà.

STORIA IMMOBILIARE

Tali immobili sono pervenuti al debitore esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Reina Giuseppe del 9 giugno 2011 repertorio n. 43040/24187 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 17 giugno 2011 al numero di registro generale 5229 e numero di registro particolare 4117 da [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Centuripe di cui alla procedura.

A [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al foglio 81 particella 507 di cui alla procedura, riportato al foglio 81 particella 509 di

cui alla procedura, riportato al foglio 85 particella 216 di cui alla procedura, riportato al foglio 81 particella 205 soppresso che genera l'immobile riportati al NCT al foglio 81 particella 601 di cui alla procedura sono pervenuti per certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Catania del 9 maggio 2011 den. N. 1943 vol. 9990 non rileva trascritta da

[REDACTED], per i diritti 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 8 aprile 2011 degli immobili siti nel comune di Centuripe (EN) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A [REDACTED], per i diritti 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati al NCT al foglio 81 particella 507 di cui alla procedura, riportato al foglio 81 particella 509 di cui alla procedura, riportato al foglio 85 particella 216 di cui alla procedura, riportato al foglio 81 particella 205 soppresso che genera l'immobile riportati al NCT al foglio 81 particella 601 di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Giorgio Inzirillo del 15 maggio 1990 repertorio n. 30105 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Enna in data 8 giugno 1990 al numero di registro generale 3967 e numero di registro particolare 3447 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Centuripe (EN) di cui alla procedura.

Quesito e)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Stato delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli al 01/07/2022

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Reina Giuseppe del 9 giugno 2011 repertorio n. 43041/24188 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 17 giugno 2011 al numero generale 5230 e al numero particolare 674 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena C.F.:00884060526, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,0, durata 25 anni, a carico del debitore esecutato per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili riportato in NCEU al foglio 81 particella 565, riportato in NCEU al foglio 81 particella 564, riportato al NCT al foglio 81 particella 563, riportato al NCT al foglio 81 particella 133, riportato al NCT al foglio 81 particella 203, riportato al NCT al foglio 81 particella 207, riportato al NCT al foglio 81 particella 205, riportato al NCT al foglio 81

particella 509, riportato al NCT al foglio 85 particella 216, riportato al NCT al foglio 85 particella 155, siti nel comune di Centuripe (EN) di cui alla procedura.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Enna del 25 maggio 2022 repertorio n. 466 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Enna in data 1 luglio 2022 al numero generale 4699 e al numero particolare 4134 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F.: 05828330638, a carico del debitore esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato al NCEU al foglio 81 particella 565, riportato in NCEU al foglio 81 particella 564, riportato al NCT al foglio 81 particella 203, riportato al NCT al foglio 81 particella 507, riportato al NCT al foglio 81 particella 509, riportato al NCT al foglio 85 particella 216, riportato al NCT al foglio 81 particella 133, riportato al NCT al foglio 81 particella 207, riportato al NCT al foglio 85 particella 155, riportato al NCT al foglio 81 particella 603, riportato al NCT al foglio 81 particella 601, siti nel comune di Centuripe (EN) di cui alla procedura.

Risultante delle visure catastali a tutto il 2022

Questi dati sono presenti in visura storica, ma è necessario precisare che:

L'immobile riportato in NCEU al foglio 81 particella 565 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 81 particella 565 (già particella 144)

L'immobile riportato in NCEU al foglio 81 particella 564 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 81 particella 564 (già particella 144).

Il terreno riportato in NCT al foglio 81 particella 603 (già particella 563 ed ex particella 205) deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 81 particella 144.

Il terreno riportato in NCT al foglio 81 particella 601 deriva dal terreno riportato in NCT al foglio 81 particella 205.

Quesito f)

CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono in condominio.

Quesito g)**VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E CONSISTENZA****1) TERRENI AGRICOLI: CENTURIFE – C.DA MASSERIA GRANDE, IN CATASTO
C. DA MUGLIA**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
81	565	-	A/3	2	4 vani	80 mq	€ 15,49
81	564	-	C/2	1	32 mq	41 mq	€ 54,54

**2) FABBRICATI AGRICOLI: CENTURIFE – C.DA MASSERIA GRANDE, IN CATASTO
C. DA MUGLIA****GRUPPO 1**

Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	603	AA	ULIVETO	U		50	95	€ 39,47	€ 18,42
		AB	SEMINATIVO	01		05	40	€ 3,07	€ 0,70
Superficie totale: 5.635 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	133	AA	ULIVETO	U		13	40	€ 10,38	€ 4,84
		AB	SEMINATIVO	02		12	10	€ 5,62	€ 1,25
Superficie totale: 2.550 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	203	-	SEMIN IRRIG	01		91	50	€ 99,24	€ 70,88
Superficie totale: 9.150 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		

81	207	AA	ULIVETO	U	1	05	58	€ 81,79	€ 38,17
		AB	SEMINATIVO	01		20	72	€ 11,77	€ 2,68
Superficie totale: 12.630 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
85	155	AA	ULIVETO	U		30	05	€ 23,28	€ 10,86
		AB	SEMINATIVO	02		08	51	€ 3,96	€ 0,88
Superficie totale: 3.856 mq									

GRUPPO 2

Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	601	-	ULIVETO	U		39	68	€ 30,74	€ 14,35
Superficie totale: 3.968 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	507	AA	ULIVETO	U		29	70	€ 23,01	€ 10,74
		AB	SEMINATIVO	02		15	90	€ 7,39	€ 1,64
Superficie totale: 4.560 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
81	509	AA	ULIVETO	U		48	54	€ 23,01	€ 10,74
		AB	SEMINATIVO	01		09	66	€ 7,39	€ 1,64
Superficie totale: 5.828 mq									
Foglio	Particella	Porz	Qualità - Classe		Superficie			Reddito dominicale	Reddito agrario
					ha	are	ca		
85	216	AA	SEMIN IRRIG	02		04	08	€ 5,27	€ 2,11

		AB	ULIVETO	U	12	76	€ 9,88	€ 4,61
Superficie totale: 1.684 mq								

Totale superficie terreni (Gruppo 1 + Gruppo 2): 49.861 mq

Contrada Masseria Grande, in catasto c.da Muglia – Centuripe –

P.R.G.: ZONA “E” – VERDE AGRICOLO

GRUPPO 1: N.C.E.U.: Fg. 81 – P.lle 565, 565

N.C.T. Fg. 81 – P.lle 603, 133, 203, 207 e N.C.T. Fg. 85 – P.lle 155

GRUPPO 2: N.C.T: Fg. 81 – P.lle 507, 509, 601 e Fg. 85 – P.lle 216

Quesito h)

STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno scegliere il criterio della “*Stima sintetica-comparativa*”, basata sul confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato ovvero oggetto di recenti contrattazioni di mercato, ubicati nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene, dato che la tendenza ad oggi è quella di spostarsi in zone di espansione.

Il più probabile valore di mercato determinato col criterio di stima adottato, viene assunto pari al valore commerciale del bene oggetto della stima.

Ad esso si applica un fattore riduttivo del 10% per tenere conto di una maggiore difficoltà nella vendita dei beni, considerato che si tratta di immobili da vendere ad asta giudiziaria e gravati da ipoteca.

In particolare:

Le nove particelle di terreno agricolo siti nel territorio del comune di Centuripe (Fg. 81 – P.lle 603, 133, 203, 207, 507, 509, 601 e Fg. 85 – P.lle 155 e 216) in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, possono essere oggetto di compravendita sia come singole particelle di terreno sia come insieme di particelle di terreno. Da indagini di mercato condotte in loco è emerso che il più probabile valore di mercato di tali terreni coltivati con alberi di ulivo e mantenuti in buono stato, potendo ricavare annualmente la relativa produzione si aggira intorno ad €/mq 3,50.

Pertanto, il più probabile valore di mercato di tutte le particelle di terreno oggetto di procedura per una superficie totale di 49.861 mq, detraendo il 10%, percentuale adottata per una maggiore difficoltà di vendita, è:

$$3,50 \text{ €/mq} \times 49.861 \text{ mq} = \text{€ } 174.513,20$$

$$\text{€ } 174.513,20 \times 0,90 = \text{€ } 157.062,15$$

Tale valore scaturirebbe sia dalle caratteristiche intrinseche dei beni (produttività) sia da caratteristiche estrinseche quali viabilità, presenza nelle adiacenze di insediamenti umani per la coltivazione dei terreni e per l'allevamento del bestiame, nonché la vicinanza e facilità di raggiungimento sia dal comune di Centuripe che dai paesi vicini e nello stesso tempo dalla vicinanza dallo svincolo autostradale.

1. I fabbricati sito nel comune di Centuripe c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, all'interno della proprietà del debitore esecutato (fg. 81 – p.lle 564-565) hanno una superficie complessiva di 120 mq. Naturalmente, essendo all'interno degli appezzamenti di terreno presentano il vincolo che non posso essere venduti singolarmente, ma solo con il terreno adiacente. Da indagini di mercato condotte in loco, tenendo conto della zona in cui è ubicato, distante dai beni e servizi quotidiani più comuni, delle rifiniture esterne presenti, della detrazione del 10% per asta giudiziaria e ipoteca, non essendo svincolati dal terreno adiacente, viene determinato un valore unitario come di seguito indicato: €/mq 400,00.

$$400,00 \text{ €/mq} \times 120,00 \text{ mq} = \text{€ } 48.000,00$$

$$\text{€ } 48.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 43.200,00$$

Questo, in ogni caso sarebbe il valore qualora i fabbricati fossero urbanisticamente e catastalmente idonei. Essendo stati eseguiti dei lavori edili in maniera abusiva che hanno modificato sia i prospetti che la distribuzione interna, allo stato attuale gli immobili non risultano vendibili, se non prima vengano sanati sia urbanisticamente che catastalmente.

Quesito i)

CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili allo stato attuale non sono locati.

Quesito i)**GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Sia il terreno ubicato nel territorio del comune di Centuripe in c.da Masseria Grande snc, in catasto c.da Muglia, che i fabbricati ubicati nella stessa proprietà, essendo di proprietà esclusiva, non presentano difficoltà né di divisibilità, in quanto gli appezzamenti di terreno sono composti da diverse particelle, né di vendita. Solo per quanto riguarda i fabbricati, questi sono vendibili solo insieme alle particelle di terreno adiacenti, ma nello stesso tempo prima della vendita degli stessi devono essere sanati sia urbanisticamente che catastalmente in quanto sono stati eseguiti dei lavori edili in maniera abusiva. In ogni caso allo stato attuale non risultano vendibili.

ALLEGATI

Della presente relazione peritale fanno parte integrante gli allegati sottoelencati:

- documentazione fotografica;
- visure catastali;
- estratti di mappa;
- verbale di sopralluogo;
- copia accettazione incarico e giuramento.

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento ed integrazione.

Enna, li 08/01/2024

In fede

ing. Salvatore Vitale



